



## INFORMATIONEN ZUM STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT AUGUST 2016

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*wir haben schon häufiger darüber berichtet: Unseriöse Firmen verschicken an Unternehmen Angebote, die aussehen, als handle es sich dabei um die Gebührenrechnungen des Handelsregisters oder anderer amtlicher Stellen. Bei näherem Hinsehen stellt man jedoch fest, dass es sich dabei um ein Angebot zur Eintragung in ein wertloses **privates** Register handelt. Teilweise werden diese so gestaltet, dass der Empfänger glaubt, seine Angaben würden im Handelsregister gelöscht, wenn er nicht das übersandte Formular unterschreibt und an den Absender zurückschickt. Deshalb ist besondere Vorsicht geboten, wenn die Aufforderung per Post an Sie gerichtet wird, Daten zu korrigieren oder Geld für Einträge zu zahlen. Doch auch wenn Sie oder ein Mitarbeiter versehentlich auf ein solches Angebot hereingefallen sind, sollten Sie sich rechtlich beraten lassen, bevor Sie die völlig übersteuerten Gebühren für die Eintragung in ein wertloses Verzeichnis zahlen.*

*Vorsicht ist auch geboten, wenn Sie per E-Mail Anhänge erhalten, bei denen es sich angeblich um Rechnungen, Mahnungen oder anwaltliche Schreiben handelt. Grundsätzlich sollten Sie nur dann die Anhänge von E-Mails öffnen, wenn Sie den Empfänger kennen und von ihm eine entsprechende Nachricht erwarten oder regelmäßig erhalten. Im ungünstigsten Fall handelt es sich bei der Anlage um eine Schadsoftware, die Daten auf Ihrem Rechner zerstört oder diesen vorübergehend lahmlegt. In unserem Mandantenkreis gibt es bereits die ersten Fälle, in denen Erpresser so den Rechner eines Unternehmers blockiert haben, um dann gegen Zahlung eines gewissen Geldbetrages ins Ausland einen entsprechenden Freischaltcode zu schicken – oder diesen zu versprechen.*

### **Gefahr der Liebhaberei**

Wenn eine Immobilie über einen längeren Zeitraum Verluste erzielt, so werden diese vom Finanzamt nicht ohne Weiteres anerkannt. Insbesondere, wenn die negativen Ergebnisse auf einen längeren Leerstand zurückzuführen sind, zweifelt das Finanzamt an der ernsthaften Einkunftserzielungsabsicht und will zukünftige Verluste nicht mehr berücksichtigen. Daher ist es für betroffene Immobilienbesitzer wichtig, alle Bemühungen zum Finden eines Mieters zu dokumentieren. Geschaltete Inserate sollten ausgeschnitten und aufbewahrt werden. Sofern Sie selbst auf Inserate antworten, so sollten Sie diese ebenfalls archivieren und den Kontakt vermerken. Eine ernsthafte Vermietungsabsicht können Sie auch dadurch dokumentieren, dass Sie einen Makler beauftragen. Steht dagegen eine Immobilie über längere Zeit leer und Sie können nicht nachweisen, dass Sie sich kontinuierlich um eine Vermietung bemüht haben, so werden die mit dem Objekt in Zusammenhang stehenden Verluste nicht mehr steuerlich berücksichtigt.

Gleiches gilt auch, wenn durch eine **gewerbliche** Tätigkeit langfristig Verluste erzielt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Gewerbe neben einer anderen Tätigkeit (also nebenberuflich) betrieben wird. Auch in diesem Fall kann mit einer langfristigen Berücksichtigung von Verlusten über die Anlaufphase hinaus nur gerechnet werden, wenn dem Finanzamt gegenüber zu dokumentieren ist, dass in absehbarer Zeit

mit Überschüssen gerechnet werden kann. Dabei genügt es übrigens nicht, dass nach mehreren Jahren einer Verlustphase ein bescheidener Gewinn erklärt wird. Vielmehr muss über einen längeren Zeitraum hinweg ein Totalüberschuss erzielt werden.

Besonders problematisch ist die Berücksichtigung von Verlusten, wenn das Finanzamt eine **private Mitverantwortung** vermutet. Dies ist z. B. bei einer vermieteten Ferienwohnung der Fall, die vom Eigentümer oder seiner Familie auch gelegentlich selbst genutzt wird. In diesen Fällen unterstellt das Finanzamt häufig, dass die Ferienimmobilie lediglich gehalten wird, um diese gelegentlich selbst zu nutzen und eine Einnahmeerzielungsabsicht nicht besteht. Problematisch ist die Anerkennung von Verlusten auch dann, wenn sie im Zusammenhang mit einer Freizeittätigkeit oder mit der Ausübung eines Hobbies steht. Mit einer Einstufung als Liebhaberei muss auch dann gerechnet werden, wenn das Finanzamt über mehrere Jahre hinweg die Verluste ohne jede Beanstandung anerkannt hat.

### **Vereine im Internet**

Insbesondere während des Wahlkampfs besuchen Politiker auch gemeinnützige Vereine und loben immer wieder das ehrenamtliche Engagement von Bürgern. Gleichzeitig werden jedoch gemeinnützige Vereine immer penibler vom Finanzamt kontrolliert. Bei der Bearbeitung von Steuererklärungen schauen sich man-

che Finanzbeamte die Homepage des betreffenden Vereines genau an. Finden sie dort Hinweise oder sogar Bilder auf gesellige Veranstaltungen, so muss sich der Vereinsvorstand fragen lassen, ob hierfür Vereinsmittel aufgewendet wurden. Doch auch wenn dies nicht der Fall ist, kann vom Finanzamt beanstandet werden, dass der Verein außerhalb seiner gemeinnützigen Zwecke tätig geworden ist. Dies gilt übrigens auch dann, wenn ein Verein in gemeinnützigen Bereichen tätig ist, die lediglich nicht in seiner Satzung aufgeführt wurden. Auch dies wird vom Finanzamt beanstandet und der Entzug der Gemeinnützigkeit kann im Raum stehen. Aber auch der Verbleib von Einnahmen interessiert das Finanzamt in diesem Zusammenhang. Wird beispielsweise festgestellt, dass ein Verein einen Flohmarkt durchgeführt und hierfür von den Händlern Standgebühren erhoben hat, so will das Finanzamt häufig wissen, wo die Einnahmen aus dieser Veranstaltung erfasst wurden. Vereinsvorstände sollten daher einen kritischen Blick auf ihre eigene Homepage werfen und prüfen, ob alle dort verzeichneten Aktivitäten tatsächlich dem Satzungszweck entsprechen. Ggfs. ist die Satzung zu erweitern, so dass alle (gemeinnützigen) Tätigkeiten des Vereins dort genannt sind.

### Unfallkosten auf dem Weg zur Arbeit

Für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte kann steuerlich nur die sog. „Entfernungspauschale“ (0,30 € je Entfernungskilometer) steuermindernd angesetzt werden. Damit sind grundsätzlich alle Aufwendungen abgegolten, die der Steuerzahler hat, um täglich von seiner Wohnung zur ersten Arbeitsstätte zu gelangen. Daneben erkennt das Finanzamt im Billigkeitswege außergewöhnliche Kosten an, wie z. B. Unfallkosten, den Austausch eines Motors infolge einer Falschbetankung oder den Verlust des Kraftfahrzeuges durch Diebstahl. Sollten auf dem Weg zur Arbeit derartige außergewöhnliche Ereignisse eintreten, so machen wir sehr gerne für Sie diese Aufwendungen als Werbungskosten steuerlich geltend. Allerdings besteht leider kein Rechtsanspruch auf die steuerliche Berücksichtigung dieser Kosten. Sie werden jedoch vom Finanzamt in aller Regel im Billigkeitswege berücksichtigt.

### Instandhaltungsrücklage und Grunderwerbsteuer

Beim Erwerb einer (gebrauchten) Eigentumswohnung geht häufig auch eine nennenswerte Instandhaltungsrücklage auf den neuen Eigentümer über. Diese sollte im notariellen Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden. Sie unterliegt nämlich nicht der Grunderwerbsteuer. Fraglich ist allerdings, ob dies auch im Fall einer Zwangsversteigerung gilt. Die meisten Finanzämter sind

der Auffassung, dass das gesamte Gebot, dem der Zuschlag erteilt wurde, der Grunderwerbsteuer zu unterworfen ist. Sollten Sie eine Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung erwerben, ist es in jedem Fall ratsam, sich vom Hausverwalter bescheinigen zu lassen, in welcher Höhe die Instandhaltungsrücklage auf Sie als neuen Eigentümer übergegangen ist. Mit dieser Bescheinigung kann dann versucht werden, die Grunderwerbsteuer entsprechend zu mindern.

Werden bei einem Grundstückserwerb neben Grund und Boden und Gebäude auch umfangreiche technische Einrichtungen oder Außenanlagen erworben, so kann es ebenfalls sinnvoll sein, diese im notariellen Vertrag gesondert auszuweisen. Solche technischen Einrichtungen wie Außenanlagen, elektrische Hoftore, Einbruchmeldeanlagen, Feuerlöscheinrichtungen, Hofbeleuchtungen usw. können beim Kauf einer Immobilie, die entweder vermietet oder für eigene gewerbliche Zwecke genutzt wird, über einen wesentlich kürzeren Zeitraum abgeschrieben werden, als das Gebäude. Sollten also Außenanlagen oder technische Einrichtungen im Verhältnis zum Gebäude einen nennenswerten Wert besitzen, kann es sich lohnen, hierfür gesonderte Kaufpreise festzulegen und im notariellen Vertrag eine Aufteilung vorzunehmen.

### Ermäßigter Steuersatz für Beherbergungsleistungen

Das Entgelt für die Übernachtung im Hotel unterliegt dem sog. „ermäßigten Steuersatz“ von 7 Prozent. Nebenleistungen, die im Zusammenhang mit der Hotelübernachtung erbracht werden, unterliegen jedoch dem Regelsteuersatz von 19 Prozent. Hierzu gehört z. B. das Frühstück. In einem aktuellen Urteil hat der BFH nun klargestellt, dass auch die Überlassung von Parkplätzen oder Tiefgaragen an Hotelgäste mit 19 Prozent der Umsatzsteuer zu unterwerfen sind. Dies gilt selbst dann, wenn die Parkgebühren nicht gesondert in der Rechnung ausgewiesen, sondern im Übernachtungspreis enthalten sind. In diesen Fällen sind die „Parkgebühren“ im Schätzungswege aus dem einheitlichen Preis für Logis herauszurechnen.

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.08.2016	12.09.2016
Umsatzsteuer	10.08.2016	12.09.2016
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (Überweisung)	15.08.2016	15.09.2016
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (bei Zahlung durch Scheck)	05.08.2016	09.09.2016
Sozialversicherung	29.08.2016	28.09.2016

Herausgeber:

**WSR STEUERKANZLEIEN ANKLAM • TETEROW • NEUSTRELITZ**

Redaktion: StB Günter J. Stolz 17235 Neustrelitz, Marienstr. 7 Tel.: 03981/24670 Mail: stolz@steuer-beratung.de

Die Inhalte dieser Information wurden durch uns sorgfältig recherchiert. Aus Platzgründen müssen wir uns jedoch auf das Wesentliche beschränken. Für Irrtümer und Druckfehler können wir keine Haftung übernehmen. Wir stehen Ihnen jedoch gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Die Weitergabe und Vervielfältigung unserer Texte ist mit Quellenangabe gestattet. Sie finden diese und weitere Informationen auf unserer Homepage unter [www.steuer-beratung.de](http://www.steuer-beratung.de).